

PLAN PARCIAL EL MONTE

Promotor: CDAD. HERDEROS HDEZ. CALZADILLA

Estudio Juan Luis Hernández S.L. Fecha: Mayo 2000

Colaborador: Marcos Enrique López Barrera

Situación: Sector SU R.4 El Monte T.M. San Miguel de Abona

ORDENANZAS. INDICE GENERAL

TITULO PRIMERO: Generalidades

Generalidades	
Artículo 1. Objeto del plan	
Artículo 2. Ambito territorial	
Artículo 3. Vigencia y ámbito temporal	
Artículo 4. Obligatoriedad	
Artículo 5. Interpretación de los documentos	
Capítulo 1: Determinaciones generales	
Artículo 6. Definición	
Artículo 7. Capacidad de edificar	
Artículo 8. Clases de condiciones	
Capítulo 2: Condiciones de parcela	
Artículo 9. Definición	3
Artículo 10. Aplicación	3
Artículo 11. Relación entre edificación y parcela	4
Artículo 12. Segregación, agregación e indivisibilidad de parcela	4
Artículo 13. Linderos	4
Artículo 14. Condiciones para la edificación de una parcela: solar	5
Capítulo 3: Condiciones de posición del edificio en la parcela	
Artículo 15. Definición	6
Artículo 16. Aplicación	6
Artículo 17. Elementos de referencia	6
Artículo 18. Referencias planimétricas de las parcelas	6
Artículo 19. Referencias altimétricas del terreno	7
Artículo 20. Referencias de la edificación	7
Artículo 21. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior o pública	8
Artículo 22. Separación a linderos. Prescripciones particulares	8
Artículo 23. Retranqueo	9
Artículo 24. Separación entre edificios	9
Artículo 25. Fondo edificable	10
Artículo 26. Area de movimiento de la edificación	10
Capítulo 4: Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación	
Artículo 27. Definición	10
Artículo 28. Aplicación	10
Artículo 29. Ocupación o superficie ocupada	10
Artículo 30. Superficie ocupable. Ocupación del subsuelo	11
Artículo 31. Coeficiente de ocupación	11
Artículo 32. Superficie libre de parcela	12
Artículo 33. Reparación de parcela	12
Capítulo 5: Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	
Artículo 34. Definición	12
Artículo 35. Aplicación	12
Artículo 36. Superficie edificada por planta	13
Artículo 37. Superficie edificada total	13

DILIGENCIA.- Para hacer constar, que este documento de "ORDENANZAS" del Plan Parcial "El Monte", que consta de setenta y tres páginas rubricadas y selladas, contiene las modificaciones introducidas en virtud del informe emitido por la COTMAC el 4 de octubre de 2.001 (páginas 58 a 73) y ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria de fecha 12 de diciembre de 2.002.

San Miguel de Abona, a 11 de marzo de 2.003.
 LA SECRETARIA,
 (en régimen de acumulación de funciones)

Fdo. Ruth Cristina Arteaga González.





Artículo 38. Superficie edificable	14
Artículo 39. Coeficiente de edificabilidad.....	14
Capítulo 6: Condiciones de volumen y forma de los edificios	
Artículo 40. Definición	15
Artículo 41. Aplicación.....	15
Artículo 42. Altura de la edificación.....	15
Artículo 43. Sótanos y semisótanos.....	16
Artículo 44. Construcciones por encima de la rasante	16
Artículo 45. Altura mínima.....	17
Capítulo 7: Condiciones de calidad e higiene de los edificios	
Artículo 46. Definición	17
Artículo 47. Aplicación.....	17
- SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE CALIDAD	
Artículo 48. Calidad De las construcciones.....	18
Artículo 49. Aislamiento térmico y acústico.....	18
Artículo 50. Barreras antihumedad	18
- SECCION SEGUNDA: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES Y DE LAS VIVIENDAS	
Artículo 51. Local o pieza habitable.....	19
Artículo 52. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano	20
Artículo 53. Ventilación	20
Artículo 54. Iluminación artificial	20
Artículo 55. Oscurecimiento de las piezas habitables.....	21
Artículo 56. Viviendas interiores.....	21
Artículo 57. Superficies y características mínimas.....	21
- SECCION TERCERA: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS PATIOS	
Artículo 58. Anchura de patios	21
Artículo 59. Medición de la altura de los patios	21
Artículo 60. Patios mancomunados	22
Artículo 61. Cota de pavimento	22
Artículo 62. Acceso a patios.....	22
Artículo 63. Cubrición de patios	22
Capítulo 8: Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios	
Artículo 64. Definición	23
Artículo 65. Aplicación.....	23
- SECCION PRIMERA: DOTACION DE AGUAS	
Artículo 66. Dotación de agua potable	23
Artículo 67. Dotación de agua caliente.....	24
- SECCION SEGUNDA: ENERGIA ELECTRICA	
Artículo 68. Energía eléctrica	24
Artículo 69. Cuarto De contadores y controles.....	24
Artículo 70. Puesta a tierra	25
Artículo 71. Combustible	25
Artículo 72. Energías alternativas	25
- SECCION TERCERA: DOTACIONES DE COMUNICACIÓN	
Artículo 73. Telefonía.....	26
Artículo 74. Radio y televisión	26
Artículo 75. Servicios postales	26



- SECCION CUARTA: SERVICIOS DE EVACUACIÓN
- Artículo 76. Evacuación de aguas pluviales.....26
- Artículo 77. Evacuación de aguas residuales. Vertidos.....27
- Artículo 78. Evacuación de humos y vahos27
- SECCION QUINTA: INSTALACIONES DE CONFORT
- Artículo 79. Instalación de clima artificial28
- SECCION SEXTA: APARCAMIENTOS Y GARAJES EN EDIFICIOS
- Artículo 80. Dotación de aparcamientos29
- Artículo 81. Soluciones para la dotación de aparcamientos.....29
- Artículo 82. Plaza de aparcamiento30
- Artículo 83. Garajes.....30
- Artículo 84. Accesos a los garajes31
- Artículo 85. Altura libre de garajes32
- Artículo 86. Escalera en los garajes32
- Artículo 87. Ventilación de garajes33
- Artículo 88. Aparcamiento en los espacios libre34
- Artículo 89. Utilización de garajes34
- Artículo 90. Desagües.....34
- Capítulo 9: Condiciones de seguridad en los edificios
- Artículo 91. Definición34
- Artículo 92. Aplicación34
- Artículo 93. Accesos a las edificaciones35
- Artículo 94. Circulación interior35
- Artículo 95. Escaleras36
- Artículo 96. Rampas38
- Artículo 97. Supresión de barreras arquitectónicas38
- Artículo 98. Prevención de incendios39
- Artículo 99. Condiciones especiales en garajes y talleres.....39
- Artículo 100. Prevención de caídas42
- Capítulo 10: Condiciones de estética
- Artículo 101. Definición42
- Artículo 102. Fachadas.....42
- Artículo 103. Instalaciones en fachadas43
- Artículo 104. Cuerpos volados.....43
- Artículo 105. Portales y escaparates.....44
- Artículo 106. Toldos44
- Artículo 107. Anuncios44
- Artículo 108. Medianerías45
- Artículo 109. Cerramientos46
- Artículo 110. Jardines delanteros.....46

TITULO SEGUNDO: Desarrollo y ejecución del plan

- Capítulo 1: Disposiciones sobre licencias
- Artículo 111. Consultas e informes.....47
- Artículo 112. Alineaciones y rasantes.....47
- Artículo 113. Actos sujetos a licencia urbanística47
- Artículo 114. Contenido de las licencias49
- Artículo 115. Eficacia temporal y caducidad de licencia urbanística49



Artículo 116. Solicitud de licencias	49
Artículo 117. Documentación para la solicitud de licencia de urbanización.....	50
Artículo 118. Licencia de obras menores y licencia provisional.....	51
Capítulo 2: Normas de edificación	
Artículo 119. Prescripciones observables en la ejecución de las obras	51
Artículo 120. Personas responsables	52
Artículo 121. Abandono o paralización de la obras.....	52
Artículo 122. conclusión de las obras	52
Capítulo 3: Sistemas de urbanización	
Artículo 123. Costes de urbanización	53
Artículo 124. Convenio de urbanización	53

TITULO TERCERO: Reglamentación de la edificación

Capítulo 1: Tipos de edificación	
Artículo 125. Tipos de edificación.....	55
Capítulo 2: De la alineación alineada a vial	
Artículo 126. Condiciones de parcelación.....	55
Artículo 127. Regulación de la altura	56
Artículo 128. Altura de pisos.....	56
Artículo 129. Altura en solares en esquina o que den a dos calles opuestas	57
Artículo 130. Patios de manzana.....	57
Artículo 131. Patios de luces.....	57
Artículo 132. Claraboyas en patios interiores.....	57
Artículo 133. Construcciones por encima de la altura	58
Artículo 134. Características de las jardines delanteros	58
Artículo 135. Uso y ocupación del jardín delantero.....	58
Artículo 136. Alineaciones y chaflanes	58
Artículo 137. Aparcamientos	58
Capítulo 3: De la edificación ciudad jardín	
Artículo 138. Condiciones de las parcelas en edificación ciudad jardín ..	59
Artículo 139. Ocupación máxima	59
Artículo 140. Altura máxima de edificación	59
Artículo 141. Construcciones por encima de la altura	59
Artículo 142. Edificabilidad máxima	59
Artículo 143. Retranqueos.....	59
Artículo 144. Salientes y vuelos	60
Artículo 145. Sótanos y semisótanos.....	60
Artículo 146. Aparcamiento.....	60
Artículo 147. Cerramientos	60
Artículo 148. Jardines.....	60
Artículo 149. Adaptación topográfica y movimiento de tierras	61
Artículo 150. Construcciones auxiliares.....	61
Artículo 151. Construcciones conjuntas.....	61
Capítulo 4: De la edificación abierta (Uso dotacional)	
Artículo 152. condiciones de parcelación	61
Artículo 153. Edificabilidad máxima de parcela	61



Artículo 154. Ocupación máxima	62
Artículo 155. Altura máxima de edificación	62
Artículo 156. Construcción por encima de la altura	62
Artículo 157. Sótanos	62
Artículo 158. Retranqueos.....	62
Artículo 159. Separación de bloques	62
Artículo 160. Vuelos.....	62
Artículo 161. Jardines.....	62
Artículo 162. Construcciones auxiliares.....	62
Capítulo 5: condiciones higiénicas de las edificaciones	
Artículo 163. Condiciones generales de habitabilidad	63
Artículo 164. Frente mínimo de fachada	63
Artículo 165. Superficie útil construida y superficie construida.....	63
Artículo 166. Altura libre mínima	63
Artículo 167. Programa funcional mínimo	63
Artículo 168. Condiciones de iluminación.....	64
Artículo 169. Condiciones de ventilación	64
Artículo 170. Huecos de paso	64
Artículo 171. Ancho mínimo de pasillos y escaleras.....	64
Artículo 172. Condiciones superficiales y dimensionales	64
Artículo 173. Normas básicas de instalaciones	65
Artículo 174. Aislamiento.....	65
Artículo 175. Iluminación y ventilación de escaleras.....	65

TITULO CUARTO: Reglamentación de los usos

Artículo 176. Clasificación de los usos.....	67
Artículo 177. Simultaneidad de usos.....	68
Artículo 178. Usos públicos, privados y colectivos	68
Artículo 179. Red viaria urbana	68
Artículo 180. Uso. Espacios libres	69
Artículo 181. Usos de vivienda	69
Artículo 182. Viviendas de protección pública.....	69
Artículo 183. Uso residencial	69
Artículo 184. Uso comercial	69
Artículo 185. Uso oficinas	70
Artículo 186. Uso industrial.....	70
Artículo 187. Uso de espectáculos	70
Artículo 188. Uso de salas de reunión	71
Artículo 189. Uso religioso	71
Artículo 190. Uso cultural y docente	71
Artículo 191. Uso deportivo	71
Artículo 192. Uso sanitario asistencial.....	72
Artículo 193. Uso de espectáculos	72
Artículo 194. Uso recreativo	72
Artículo 195. Uso comunitario	73
Artículo 196. Uso administrativo y servicio público.....	73
Artículo 197. Usos especiales.....	73
Artículo 198. Cambios de uso	73

TITULO PRIMERO: Generalidades



GENERALIDADES.

Artículo 1. Objeto del plan.

El objeto de las ordenanzas del "Plan Parcial de El Monte", es la de desarrollar las Normas Subsidiarias de San Miguel de Abona Revisión 1ª Fase, en el ámbito de actuación Plan Parcial, mediante la ordenación detallada y completa del uso del suelo, volumen, condiciones estéticas, higiénicas y sanitarias a través de esta normativa articulada.

Artículo 2. Ambito Territorial.

La zona territorial donde se desarrollan estas normas se sitúa al este de la carretera TF 6221 de las Chafiras a Las Galletas. El área de actuación tiene una superficie de 8,44 hectáreas y está limitada al norte por la carretera TF 6221 y la finca propiedad de Dª Francisca Rubio Cegade, al este por la misma finca y al sur por la finca propiedad de Comunidad Herederos Hernández Calzadilla.

Artículo 3. Vigencia y Ambito Temporal.

Estas normas entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, y mantendrán su vigencia de forma indefinida mientras no se modifiquen por la norma de rango superior.

La revisión podrá efectuarse a través de la Norma Subsidiaria, previo estudio justificativo que lo demuestre por cambio en los planeamientos generales, de acuerdo con los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo.

Se establece un plazo de ejecución de ocho años para la ejecución de la urbanización, a partir de la fecha de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Artículo 4. Obligatoriedad.

Las determinaciones de estas normas obligan tanto a la Administración como a los particulares por igual, con las limitaciones establecidas en el artículo 58 de la Ley del Suelo.



Artículo 5. Interpretación de los documentos.

Si se suscitan cuestiones de interpretación, éstas deberán resolverse basándose en el texto de la documentación, especialmente respecto a los criterios de la Memoria; en su defecto, prevalecerá la solución mas favorable a la menor edificabilidad y mayor dotación de espacios públicos. Se atenderá primero a las especificaciones escritas contenidas en la memoria; segundo, a los planos; tercero, regularidad en criterios generales de planeamiento.

PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

Para la redacción de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, se han considerado, casi de modo literal, los conceptos establecidos en el Título 9 de las N.N.S.S. de San Miguel de Abona (Revisión 1ª Fase), para evitar contradicciones con la misma, considerándose necesaria su inclusión en el presente Plan Parcial.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 6. DEFINICIÓN

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno

Artículo 7. CAPACIDAD DE EDIFICAR.

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre, por su calificación urbanística, y por la adquisición del derecho a edificar y está sometida a licencia municipal.

No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en articulado del presente Plan, aún cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

Artículo 8. CLASES DE CONDICIONES

8.1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los Capítulos que siguen, referentes a los siguientes aspectos:

- CONDICIONES DE PARCELA.
- CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA.
- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.
- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.
- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA.
- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.
- CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS.
- CONDICIONES DE SEGURIDAD.
- CONDICIONES DE ESTÉTICA.

8.2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse, tanto en obras de nueva edificación, como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales, o en la regulación particular de la zona.

8.3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el articulado del Plan Parcial "El Monte"

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 9. DEFINICIÓN.

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Artículo 10. APLICACIÓN.

Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación, y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, (Título décimo), y en la

regulación de zona (Título Undécimo) de las N.N.S.S. de San Miguel de Abona, Revisión
1ª Fase.



Artículo 11. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA.

11.1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

11.2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad, según el planeamiento, que haya sido ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se ha constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 12. SEGREGACIÓN, AGREGACIÓN E INDIVISIBILIDAD DE PARCELAS.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y la legislación aplicable. Las parcelas de dimensión igual o menor que la que, en su caso, esté definida como mínimo serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Artículo 13. LINDEROS.

13.1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

13.2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose lindero posterior el opuesto al frontal.

13.3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.



13.4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 14. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA: SOLAR.

14.1. En el Suelo Urbano no podrán ser edificadas las parcelas que no tengan la consideración de solares. Tendrán esta consideración las superficies de suelo urbano aptas para la edificación y urbanizadas con arreglo a las siguientes condiciones mínimas:

14.1.1. Condiciones de planeamiento: Tener aprobado definitivamente el planeamiento que este Plan o sus instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del sector, y estar calificada con destino a un uso edificable.

14.1.2. Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las obligaciones de gestión que fijen este Plan, sus instrumentos de desarrollo y la legislación urbanística aplicable.

14.1.3. Condiciones dimensionales: Cumplir las condiciones de forma y superficie fijadas por este Plan o sus instrumentos posteriores de desarrollo. Podrán dispensarse estas condiciones cuando se trate de parcelas residuales que no tengan posibilidad material de reparcelación con colindantes. Inversamente, cuando de la edificación de una parcela hubiera de seguirse que otra colindante no cumpla las condiciones mínimas de forma o superficie, será obligatoria la reparcelación.

14.1.4. Condiciones de ejecución de la urbanización: Que esté ejecutada la urbanización de la etapa, polígono con sus correspondientes condiciones, salvo que se autorice por la Administración y se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento, y con arreglo a las garantías del ART. 40 del R.G.U..

14.2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplirse las que sean aplicables debido al uso a que se destinen y a la regulación de la zona en que se localicen.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Artículo 15. DEFINICIÓN.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en los planos de ordenación del presente Plan.

Artículo 16. APLICACIÓN.

Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación tanto en obras de nueva edificación, como en aquellas obras que impliquen modificación de los elementos de referencia de la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 17. ELEMENTOS DE REFERENCIA.

Son el conjunto de variables respecto a los que se determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

Artículo 18. REFERENCIAS PLANIMÉTRICAS DE LAS PARCELAS.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

18.1. Linderos: definidos en el ART.13

18.2. Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.

18.3. Alineación interior o privada: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

18.4. Alineación virtual en planta superior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.



Artículo 19. REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DEL TERRENO.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

19.1. Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados, y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.

19.2. Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

19.3. Cota de suelo: es la altitud relativa de cada punto del terreno después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.

Artículo 20. REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN.

Se emplearán las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

20.1. Cerramiento: cerca, situada sobre los linderos, que delimita una parcela.

20.2. Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y de las cornisas.

20.3. Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

20.4. Medianera: paño de edificación que es común con una construcción colindante, esta en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

20.5. Planta Baja: planta de la edificación más próxima al espacio público y por la que se efectúa el acceso principal de la misma.



Artículo 21. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR O PÚBLICA.

21.1. Respecto a las alineaciones exteriores, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

21.1.1. En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

21.1.2. Fuera de alineación: cuando la línea de edificación o el cerramiento, es exterior a la alineación, esto es, ocupa suelo destinado a vía o espacio público.

21.1.3. Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

21.2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 22. SEPARACIÓN A LINDEROS. PRESCRIPCIONES PARTICULARES.

22.1 La separación a los linderos es la distancia de cada punto del plano de fachada al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste.

22.2. En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al fondo de la parcela, y cuando por la irregular

forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el fondo, se medirán las separaciones en la forma que mejor asimile los resultados a los de su entorno.



Artículo 23. RETRANQUEO.

23.1. Es la anchura de la franja del terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

23.2. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo se definirá por la normativa particular, atendiendo al carácter de cada zona, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:

23.2.1. Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera, cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin condicionar a las conveniencias de la edificación; que deberán resolverse siempre de fachada hacia adentro.

23.2.2. Podrá establecerse la obligatoriedad de arbolado mediante alcorques con enrejado protector.

23.2.3. Jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal dotado de cerramiento en la alineación exterior.

Artículo 24. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

24.1. La separación entre edificios es la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de zona se habrá de cumplir tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

24.2. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada, cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

24.3. La separación de edificios dentro de una misma parcela los determinarán los respectivos Planes Parciales, con un mínimo de 3 m. Cuando la edificación se sitúe en parcelas diferentes, la separación mínima será de 6 m. en las de Uso Residencial y 10 m. en las de Uso Industrial, Comercial y Servicios.



Artículo 25. FONDO EDIFICABLE.

Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de la misma y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 26. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

Artículo 27. DEFINICIÓN.

Las condiciones de ocupación son las que precisan la posición de parcela que pueda ser ocupadas por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 28. APLICACIÓN.

Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación para las obras de nueva edificación, y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos que siguen.

Artículo 29. OCUPACIÓN O SUPERFICIE OCUPADA.

29.1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

29.2. La ocupación será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable fijado en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle las N.N.S.S. Revisión 1ª Fase.



Artículo 30. SUPERFICIE OCUPABLE. OCUPACIÓN DEL SUBSUELO.

30.1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

30.2. Su cuantía puede señalarse:

30.2.1. Indirectamente, como conjunción de referencias de posición..

30.2.2. Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

30.3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación, se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.

30.4. Para que las construcciones enteramente subterráneas puedan ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes o retranqueos o separación a linderos, se precisará que así se disponga expresamente en la normativa particular de la zona.

Artículo 31. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.

31.1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie total de la parcela edificable. Se fijará por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

31.2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, se concluyese una ocupación menor, será este valor el que prevalezca.

Artículo 32. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela. En ella no se puede edificar, salvo que la normativa del sector señale las excepciones pertinentes.



Artículo 33. PREPARACIÓN DE LA PARCELA.

Cuando la preparación de la parcela para edificar hubiera de implicar desmontes o terraplenes visibles desde cualquier punto exterior, cuya altura hubiere de ser superior a tres (3) metros, se aplicarán las siguientes condiciones:

33.1. Los taludes dispondrán en todos los casos de un muro de faldeo, su pendiente no excederá la relación 1:1 entre base y altura, se tratarán como jardín, y estarán dotados de senderos que permitan su normal limpieza y mantenimiento.

33.2. Los desmontes, con independencia de su talud natural, se ejecutarán siempre mediante bancales que garanticen la posibilidad de su conversión en jardines.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Artículo 34. DEFINICIÓN.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 35. APLICACIÓN.

Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación, y para las que se hayan de ejecutar en edificios preexistentes alterando la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación al uso a que se destine, y el lugar en que se ubique. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos que siguen.

Artículo 36. SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA.

36.1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

36.2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, en la parte de los mismos comprendida entre el plano/s de fachada/s y otro/s paralelo/s a tres (3) metros de distancia; los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, sin considerar cubrición el supuesto previsto en el ART.72, aunque estén cerrados en todo su perímetro y siempre que su función en el edificio no sea la de una dependencia utilizable por sí misma, sino servir de distribuidor de luz y/o ventilación a otras; los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos; los elementos ornamentales en cubierta; y la superficie bajo cubierta inclinada, si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

En las terrazas entrantes respecto al plano de fachada, se computará la mitad de su superficie.

En los semisótanos, se computará como superficie edificada toda aquella que se encuentre a una distancia inferior a doce (12) metros de cualquier fachada en la que exista, o sea posible practicar, un hueco al exterior de ochenta (80) centímetros de altura.

36.3. Salvo regulación expresa de la normativa particular, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos, según su definición en el Artículo que los regula. Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad. Los semicerrados computarán al cincuenta por ciento (50%).

Artículo 37. SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.



Artículo 38. SUPERFICIE EDIFICABLE.



38.1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.

38.2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

38.2.1. La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

38.2.2. El coeficiente de edificabilidad.

38.2.3. El valor absoluto.

Artículo 39. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

39.1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia, medida en proyección horizontal.

39.2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

39.2.1. Edificabilidad bruta: El coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de ejecución, incluyendo tanto las parcelas edificables, como los terrenos sujetos a cesión obligatoria y gratuita.

39.2.2. Edificabilidad neta: El coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o, en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de ejecución de la que se han deducido las superficies no edificables.

39.3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como señalamiento de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las

condiciones de posición, ocupación, forma o volumen, se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que prevalezca.



CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES GENERALES.

Artículo 40. DEFINICIÓN.

Las condiciones de volumen y forma definen la configuración exterior de los edificios, y se regulan mediante los parámetros contenidos en este Capítulo.

Artículo 41. APLICACIÓN.

Las condiciones de volumen y forma son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se hayan de ejecutar en edificios existentes alterando las características objeto de este Capítulo. Son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

Artículo 42. ALTURA DE EDIFICACIÓN.

42.1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale del suelo. Puede expresarse en número de plantas o en unidades métricas.

La altura en unidades métricas podrá fijarse en cifras absolutas, o por relación al ancho de la calle.

42.2. Salvo prescripciones particulares de la normativa de zonas, la limitación de altura que se establezca deberá:

42.2.1. Cumplirse en cualquier proyección vertical de fachada de edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos o semisótanos, destinados a garaje u otros usos autorizados, el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos.

42.2.2. Medirse hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta, desde la rasante de la acera o cota de nivelación del terreno exterior, considerada al pie de la vertical de que se trate.



Artículo 43. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

43.1. Tendrá la consideración de sótano cualquier planta subterránea, o parte de ella, en cuyos paramentos no sea posible abrir un hueco al espacio libre exterior de ochenta (0,80 m) centímetros de alto.

Aquellas plantas semienterradas en las que sea posible abrir el hueco citado, se considerarán semisótanos.

43.2. El número total de sótanos y/o semisótanos no podrá exceder de cuatro (4), salvo autorización expresa de la normativa particular que, en tal caso, determinará las condiciones de cómputo de la edificabilidad.

43.3. Los sótanos no computarán dentro de la limitación de altura edificable.

Artículo 44. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA..

44.1. Por encima de la altura de edificación autorizada conforme a su definición en los artículos anteriores, se podrá admitir la construcción adicional de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de 1,50 metros.

44.2. Además de los elementos auxiliares del apartado anterior, mediante la aprobación de un estudio axonométrico a escala, por el que se justifique su cuidado diseño, podrán admitirse las siguientes construcciones:

44.2.1. Las vertientes de la cubierta respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de techo de la última planta, con una inclinación máxima de 35 grados sexagesimales.

44.2.2. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán exceder en más de trescientos cincuenta (3,50 m) centímetros de la altura de edificación autorizada, ni sobresalir del plano señalado en el apartado anterior.

44.2.3. Las instalaciones y chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas imprescindibles a su funcionamiento, limitadas por el mismo plano señalado en los apartados anteriores.

44.2.4. Otras instalaciones imprescindibles en razón del uso, que deberán quedar ocultas de vistas, y sujetas a la misma limitación que en los apartados anteriores.

44.3. La normativa particular de zona determinará, en función de sus características, la conveniencia de condicionar o limitar las construcciones consideradas en este artículo.

Artículo 45. ALTURA MÍNIMA.

No podrá reducirse en más de una planta la altura edificable señalada para las zonas de edificación cerrada, si bien podrá admitirse su ejecución por fases con la condición de que la primera fase complete la fachada hasta el mínimo autorizado.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 46. DEFINICIÓN.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para controlar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por personas.

Artículo 47. APLICACIÓN.

47.1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a los locales resultantes de obras de reestructuración total.

47.2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio, y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.



SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE CALIDAD.

Artículo 48. CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 49. AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO.

49.1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en la Norma Básica vigente. A tal fin, deberán adecuarse los materiales empleados, el diseño general y las soluciones constructivas, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, de las ventanas y de los paramentos más soleados durante el verano.

49.2. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica vigente, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas, y en general, de las piezas habitables respecto a las calles de intenso tráfico, o a otras fuentes reproductoras de ruidos.

49.3. Las soluciones constructivas que se adopten en los casos anteriores no podrán suponer un aislamiento inferior al que proporciona una pared de bloque de hormigón aligerado de veinte (20) centímetros de espesor, y doscientos setenta y cinco (275) kilos de peso por metro cuadrado en el caso de fachadas correspondientes a piezas vivideras, o a una doble pared de bloques de hormigón aligerado de nueve (9) centímetros de espesor y doscientos veinticinco (225) kilos de peso por metro cuadrado en las separaciones entre viviendas.

Artículo 50. BARRERAS ANTIHUMEDAD.

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. Además, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, jambas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.



SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES Y VIVIENDAS.

Artículo 51. LOCAL O PIEZA HABITABLE.

51.1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. Se incluyen en esta categoría las cocinas, y se excluyen los aseos, baños, cuartos de instalaciones, de basuras, despensas, trasteros, garajes y similares.

51.2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

51.2.1. Dar fachada a vía pública, calle o plaza.

51.2.2. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

51.2.3. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

51.2.4. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a su dimensiones.

Deberá cumplir, además las condiciones del ART.9.55 sobre superficies de huecos y ventilación.

51.3. Se exceptúan del cumplimiento del apartado anterior los locales de uso no residencial que cuenten con instalación de clima artificial conforme a lo dispuesto en el ART.89, y cumplan la Normativa CPI de Protección Contra Incendios.

Artículo 52. PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS SÓTANO Y SEMISÓTANO.

52.1. No podrán instalarse en sótano otras piezas habitables que las contempladas en el apartado 3 del artículo anterior.

52.2. En plantas de semisótano se autorizará la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar que cumpla las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 53. VENTILACIÓN.

53.1. La capacidad de renovación del aire de un local podrá ser:

53.1.1. Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

53.1.2. Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación y otros medios mecánicos. La ventilación forzada sólo se admitirá en las piezas no habitables; con las salvedades a que se refiere el apartado 3 del ART.53

53.2. Los huecos de ventilación e iluminación de piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la de la planta del local, cuando se trate de una edificación destinada a uso residencial ordinario, y un cuarto (1:4) cuando la edificación se destine uso residencial turístico.

53.3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su ventilación.

Artículo 54. IUMINACIÓN ARTIFICIAL.

Sin perjuicio de las condiciones que se detallaren para cada uso, ningún local ordinario podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (60) lux, medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Artículo 55. OSCURECIMIENTO DE LAS PIEZAS HABITABLES.

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios para su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.



Artículo 56. VIVIENDAS INTERIORES.

Toda vivienda tendrá fachada a un espacio exterior público o privado que deberá, en este segundo caso, cumplir las alineaciones establecidas en el parcelario, además de las condiciones de accesibilidad establecidas en el articulado del Plan.

Artículo 57. SUPERFICIES Y CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS.

Toda vivienda deberá cumplir con la normativa básica vigente y en especial con el Decreto 47/91. Condiciones de Habitabilidad de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS PATIOS.

Artículo 58. ANCHURA DE PATIOS.

58.1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

58.2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que sea para incrementarlas.

58.3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos volados, salvo lo que disponga la normativa zonal.

Artículo 59. MEDICIÓN DE LA ALTURA DE LOS PATIOS.

La altura del patio H se medirá desde el piso del local habitable de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, a la cara inferior del último forjado.



Artículo 60. PATIOS MANCOMUNADOS.

60.1. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

65.1.1. La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones del patio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar en escritura pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento, extremos que habrán de acreditarse antes del otorgamiento de la licencia.

60.1.2. La mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas

60.1.3. Se permite la separación de estos patios en planta baja con muros de 2 metros de altura máxima.

Artículo 61. COTA DE PAVIMENTO.

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del de cualquiera de los locales que abran huecos a él, o cuarenta (40) centímetros si se trata de viviendas.

Artículo 62. ACCESO A PATIOS.

Los patios que no formen parte integrante de una vivienda o local contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Artículo 63. CUBRICIÓN DE PATIOS.

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, se podrán cubrir los patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos en cubierta, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie de ventilación superior en un veinte por ciento (20%) a la del patio.



CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 64. DEFINICIÓN.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al uso y destino que tienen previsto.

Artículo 65. APLICACIÓN.

65.1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación, y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

65.2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal, o las que el Ayuntamiento promulgue.

SECCIÓN PRIMERA: DOTACIÓN DE AGUA.

Artículo 66. DOTACIÓN DE AGUA POTABLE.

66.1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso a que se destine. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a trescientos cincuenta (300) litros por habitante o usuario.

66.2. En la aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, tanto de consumo, como de riego.



El suministro se realizará a través de la red municipal de abastecimiento en el suelo urbano y urbanizable.

66.3. En la fachada de los edificios se preverá el emplazamiento de los contadores de suministro, llaves de corte y válvula de retención. El Ayuntamiento podrá modificar en cualquier momento las características técnicas de dichas instalaciones para el mejor funcionamiento del servicio, debiendo adaptarse las construcciones en el plazo que al efecto se señale.

Artículo 67. DOTACIÓN DE AGUA CALIENTE.

Todo edificio residencial deberá contar con instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica, debiendo preverse al respecto el tipo de energía a utilizar y los condicionantes de suministro, utilización y eliminación de residuos que ello suponga para el edificio, con arreglo a la normativa sectorial vigente.

SECCIÓN SEGUNDA: ENERGÍA ELÉCTRICA.

Artículo 68. ENERGÍA ELÉCTRICA.

Todo edificio contará con instalación de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general, o sistema adecuado de generación propia, cumpliendo de acuerdo a su uso y características las condiciones del Decreto 2413/1973 (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión) y Ordenanzas Ministeriales Complementarias de 31 de Octubre de 1973.

Artículo 69. CUARTO DE CONTADORES Y CONTROLES.



En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidores, se dispondrá un local fácilmente accesible desde la vía pública, con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los mecanismos de seguridad en óptimas condiciones de conservación.

En el caso de viviendas unifamiliares, los contadores deberán disponerse de modo que la ausencia de los residentes no obstaculice su lectura.

Artículo 70. PUESTA A TIERRA.

70.1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y de la estructura.

70.2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro

Artículo 71. COMBUSTIBLE.

La instalación, almacenamiento y utilización de fuentes de energía combustible quedará completamente definida en los proyectos correspondientes, debiendo cumplir todas las condiciones impuestas por su reglamentación específica, y las normas de las propias compañías suministradoras, en su caso.

Artículo 72. ENERGÍAS ALTERNATIVAS.

Los proyectos de nueva construcción justificarán el tipo de energía que propongan, en relación a la posibilidad de utilizar energía solar u otras fuentes alternativas, previendo, en su caso, espacios y condicione técnicas adecuadas para la ubicación de una instalación receptora suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Tanto si se proyecta la instalación, como si solamente se prevé su posibilidad futura, se tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda

ambiental o sometidas a determinaciones específicas de conservación por la legislación sectorial o por la planificación urbanística y territorial.



SECCIÓN TERCERA: DOTACIONES DE COMUNICACIÓN.

Artículo 73. TELEFONÍA.

73.1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio.

73.2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Artículo 74. RADIO Y TELEVISIÓN.

74.1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, locales destinados a la residencia de turistas y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

74.2. Tanto en el caso anterior, como si se tratare de una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio, y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 75. SERVICIOS POSTALES.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

SECCIÓN CUARTA: SERVICIOS DE EVACUACIÓN.

Artículo 76. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes y colectores interiores las haga llegar al alcantarillado urbano o depósito particular de almacenamiento.



Artículo 77. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES. VERTIDOS.

77.1. Deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento interior y la red de alcantarillado. La última arqueta del recorrido interior será sifónica.

77.2. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

77.3. Todo vertido de líquidos y de productos susceptibles de contaminar las aguas superficiales y subterráneas o degradar el dominio público hidráulico, habrá de someterse a los sistemas de tratamiento adecuados a la naturaleza de la actividad que los produzca, y requiere autorización administrativa, que ha de ser emitida por el Consejo Insular de Aguas, bajo las condiciones que se establecen en el presente Reglamento. Esta autorización no exime de la necesidad de obtener las demás autorizaciones y concesiones legalmente exigibles.

77.4. En cualquier caso, los vertidos cumplirán las normas establecidas en el Decreto 174/1994, de 29 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico y las normas que se dicten para su desarrollo.

Artículo 78. EVACUACIÓN DE HUMOS Y VAHOS.

78.1. En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos o vahos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiendo necesariamente conducirse por chimeneas apropiadas a la instalación de que se trate.

78.2. Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor, ruidos y vibraciones, se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.



78.3. Salvo cuando concurren circunstancias insalvables, y siempre que se adopte una solución estética adecuada, los conductos no discurrirán a menos de tres (3) metros de las fachadas exteriores, y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta.

78.4. Con arreglo al nivel tecnológico disponible en cada momento, será preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción, y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

78.5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario o tiene sistemas de corrección manifiestamente mejorables.

78.6. Serán de aplicación cuantas disposiciones legales o reglamentarias sobre contaminación atmosférica estén vigentes en cada momento.

SECCIÓN QUINTA: INSTALACIONES DE CONFORT.

Artículo 79. INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL.

79.1. Siempre que sea posible, se procurará compatibilizar los sistemas de clima artificial con la iluminación y ventilación naturales, cumpliendo las condiciones establecidas al respecto para cada uso, y buscando la solución de diseño que conduzca a un menor consumo energético y a la mejor integración de las fachadas en el paisaje general del entorno en que se ubique.

79.2. Las instalaciones de ventilación se justificarán por su capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la

acumulación de gases tóxicos o explosivos, y a las condiciones higiénicas de renovación de aire.

79.3. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa legal o reglamentaria sobre su funcionamiento y diseño que les sea de aplicación, y las instrucciones que para su aplicación puedan emitir los departamentos municipales competentes en la materia.

79.4. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados a juicio de los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo conducirse mediante chimenea hasta la cubierta del edificio. EN último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros, y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

SECCIÓN SEXTA: APARCAMIENTOS Y GARAJES EN EDIFICIOS

Artículo 80. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

80.1. Todos los edificios y locales en los que resulte necesario, en función de las normas reguladoras de su uso, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos.

80.2. El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado, podrá reducir la dotación de aparcamiento o, incluso, relevar de su cumplimiento, en los casos de actividades que pretendan establecerse en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento, y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias. Alternativamente, podrá aceptarse su compensación con aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

Artículo 81. SOLUCIONES PARA LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados libres o edificados, bien en la propia parcela, o en otra parcela de la misma propiedad, si ello resultase compatible

con la correspondiente normativa zonal, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente.



Artículo 82. PLAZA DE APARCAMIENTO

82.1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo con las siguientes dimensiones, según el tipo de vehículo que se prevea:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (mts)	LATITUD(mts)
Vehículos de dos ruedas:	2,5	1,5
Automóviles grandes:	5,0	2,5
Automóviles ligeros:	4,5	2,2
Industriales ligeros:	5,7	2,5
Industriales grandes:	9,0	3,0

82.2. La superficie mínima obligatoria de garaje para vehículos ligeros será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que señale la normativa de aplicación, incluyendo las áreas de acceso y maniobra.

82.3. Las plazas de aparcamiento deberán cumplir las condiciones mínimas dimensionales indicadas en el Decreto 47/1991 de 25 de marzo de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Artículo 83. GARAJES.

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

83.1. En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

83.2. En la planta de cubierta, siempre que no resulte visible desde el entorno.

83.3. En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de la parcela.



83.4. En edificios exclusivos.

Artículo 84. ACCESOS A LOS GARAJES.

84.1. Los garajes colectivos y sus establecimientos anexos dispondrán, en todos sus accesos al exterior, de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo, como mínimo, cuyo piso no tendrá una pendiente superior al cinco por ciento (5%), y en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá acoplarse a la rasante de la acera sin alterar en nada su configuración. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cuatro (4) metros. La puerta o cancela del garaje se situará obligatoriamente en la alineación oficial, y no la sobrepasará en ningún punto. La altura libre mínima del hueco de acceso será de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

84.2. Podrá denegarse la autorización de los accesos a los garajes colectivos, cuando se produzca alguna de las siguientes situaciones:

84.2.2. En lugares que incida negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paredes fijas de transportes públicos.

84.2.3. En las situaciones que se señale la normativa zonal o de sector.

84.3. Salvo imposibilidad manifiesta, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%), y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, ampliada en las curvas hasta donde sea necesario, con un radio de curvatura, medida también en el eje, igual o superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta con la vía pública.

84.4. Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso de peatones el portal del inmueble, cuando sea de uso exclusivo de los ocupantes

del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados, podrán servir también para dar enterada a locales con usos autorizados, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas, y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la de personas.



En los garajes de menos de doscientos (200) metros cuadrados, el acceso tendrá una anchura superior a tres (3) metros, debiendo establecerse la misma diferencia de nivel entre la zona de vehículos y la de personas.

84.5. Los garajes de superficie superior a los seiscientos (600) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego, y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

84.6. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema e instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10). El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros.

84.7. Se autorizará la mancomunidad de garajes.

84.8. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

Artículo 85. ALTURA LIBRE DE GARAJES.

La altura libre de los garajes será, como mínimo, de 2,25 metros, medidos en cualquier punto de su superficie, con tolerancia hasta 2,10 metros en puntos localizado de paso de instalaciones.

Artículo 86. ESCALERAS EN LOS GARAJES.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes desde seiscientos (600) hasta dos mil (2000) metros cuadrados de superficie, y superior 1,15 metros en los de mayor superficie.



Artículo 87. VENTILACIÓN DE GARAJES.

87.1. En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada se proyectará con suficiente amplitud para impedir que se acumulen humos o gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente.

87.1.1. Para ventilación natural se dispondrá un (1) metro cuadrado de sección de chimenea o ventana por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo:

87.1.2. Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora, y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

Es obligatorio establecer un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de aspiración de aire, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje dentro de los límites reglamentados.

87.2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de fincas colindantes, no autorizándose en fachadas a patios de parcela o manzana.

87.3. En edificios mixtos, en los que las plantas bajas se destinen a garaje, no se autorizará la ventilación natural por fachada, salvo que por la especial configuración de los volúmenes

se justifique que no existe riesgo de propagación de incendio a los huecos de las plantas superiores.

Artículo 88. APARCAMIENTO EN LOS ESPACIOS LIBRES.

No podrá utilizarse como aparcamientos sobre suelo de los espacios libres de parcela, más superficie que la correspondiente al cincuenta por ciento (50%) de aquéllos. En esta superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

Artículo 89. UTILIZACIÓN DE GARAJES.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 90. DESAGÜES.

En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y, previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasa y lodos.

CAPÍTULO 9. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 91. DEFINICIÓN.

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas, mediante requisitos en las características de los edificios.

Artículo 92. APLICACIÓN.

100.1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación las obras de nueva edificación, y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras



en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

100.2. En todo caso, cumplirán las normas legales y reglamentarias que resulten de aplicación, y que serán prevalentes respecto de disposiciones menos restrictivas contenidas en estas Normas.



Artículo 93. ACCESOS A LAS EDIFICACIONES.

93.1. Salvo el caso de viviendas unifamiliares, la puerta de entrada principal al edificio tendrá una anchura no inferior a 1,30 metros, con altura libre mayor o igual de 2,10 metros. Su sistema de cierre de seguridad deberá permitir una apertura manual fácil y rápida desde el interior en caso de emergencia.

93.2. Los accesos cumplirán, en todo caso, las disposiciones y requisitos exigidos en los ART.7 y siguientes de la Ley 8/95, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, y sus normas de desarrollo reglamentario.

Artículo 94. CIRCULACIÓN INTERIOR.

94.1. Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general, entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores.

94.2. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

94.2.1. Junto a la puerta de acceso al edificio se dispondrá un zaguán, en el que deberá poderse inscribir un círculo de 2,10 metros de diámetro. Su altura libre mínima será de 2,50

metros. El espacio de comunicación entre el zaguán y la escalera o ascensor, no tendrá una anchura libre inferior a 1,20 metros.

94.2.2. En el espacio destinada a espera de ascensor en las diferentes plantas, deberá poderse inscribir un círculo de 1,40 metros de diámetro centrado con la cabina, o con cada cabina extrema si son batería.

94.2.3. En los zaguanes de viviendas no se instalarán locales comerciales ni industriales, ni se permitirá que a través de ellos se realice el acceso de público o mercancías a los que pudieran instalarse en planta baja o entreplanta.

94.2.4. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a 1,20 metros cuando sirvan a un número de ellos igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades la dimensión será superior a 1,40 metros.

94.2.5. La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

94.3. Los espacios de circulación interior cumplirán, en todo caso, las disposiciones y requisitos exigidos en los ART.7 y siguientes de la Ley 8/95, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, y sus normas de desarrollo reglamentario.

Artículo 95. ESCALERAS.

95.1. En edificios plurifamiliares o abiertos al público las escaleras de uso general no podrán tener rellanos partidos ni otras soluciones que ofrezcan peligro a los usuarios ocasionales.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrán tener más de dieciséis (16) peldaños, cuya altura de tabica no será superior a dieciocho (18) centímetros ni el ancho de huella inferior a veintiséis (26) centímetros, excluido en su caso el vuelo sobre el peldaño inferior.

La anchura libre de los rellanos no será inferior a la de tiro, y ésta será como mínimo de un (1) metro en los tramos rectos o 1,20 metros en las curvas. En los tramos curvos la medida

de la huella se tomará a cuarenta (40) centímetros del pasamanos correspondiente a la curva de menor radio.

La altura libre vertical en cualquier punto de la escalera no será inferior a 2,20 metros, ni la del pasamanos inferior a setenta y cinco (75) centímetros, medida de igual forma.



95.2. Las escaleras interiores de viviendas privadas o interiores de locales podrán diseñarse libremente con arreglo a las normas de la buena construcción. Cuando se trate de escaleras de uso diario su anchura no será inferior a setenta (70) centímetros ni el ancho de huella inferior a veintitrés (23) centímetros o la altura de peldaño superior a veinte (20) centímetros.

95.4. No se admiten escaleras o tramos de escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta cuya superficie de iluminación será superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta tres (3) plantas se admitirán la ventilación e iluminación cenital de la caja de escalera. En este caso, deberán cumplirse las siguientes condiciones.

95.4.1. Entrada permanente de aire en planta baja con una superficie mínima de medio metro cuadrado (0.50).

95.4.2. La dimensión mínima en planta del hueco de la claraboya será del cincuenta por ciento (50% de la superficie total del recinto de la escalera).

95.4.3. La claraboya dejará sin cerrar una superficie perimetral de ventilación equivalente a un cuarto (1/4) de la superficie del recinto total de la escalera.

95.4.4. Los tramos de escaleras dejarán libre en toda la altura del edificio un ojo de escalera de 60 centímetros de lado como mínimo y superficie no inferior a 1,20 metros cuadrados.

Artículo 96. RAMPAS.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso al que correspondan, con una pendiente no superior a la indicada para los diferentes casos en el artículo siguiente.

Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta un metro.

Artículo 97. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

97.1. Todo edificio destinado a la prestación de servicios públicos deberá permitir el acceso de personas con limitación, movilidad o comunicación reducidas, en condiciones que no representen segregación respecto al resto de los usuarios, y cumplimentando rigurosamente los requisitos dimensionales y funcionales adecuados para garantizar su utilización autónoma, con comodidad y seguridad, en los términos de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación y sus normas de desarrollo reglamentario.

97.2. En defecto de mandato legal o reglamentario más específico, se reservarán plazas especiales de aparcamiento junto a la entrada de dimensiones mínimas de 3,00 x 5,00 metros, siguiéndose respecto a la edificación las siguientes normas:

97.2.1. Los accesos deberán ejecutarse sin peldaños, situando la puerta de entrada al nivel de la calle.

97.2.2. En el resto de la edificación y espacios sirvientes, se preferirán las rampas a los escalones. Serán de suelo duro y antideslizante, con pendiente no superior al once por ciento (11%) en interiores, ni al ocho por ciento en exteriores (8%), disponiendo rellanos cada 1,80 metros de desnivel a salvar. Su anchura libre no será inferior a un (1) metro, o a 1,80 metros si son de doble circulación. La longitud mínima de los rellanos será de 1,50 metros.

97.2.3. El ancho de paso de cualquier hueco no será inferior a ochenta (80) centímetros. Las puertas podrán abrirse con una sola mano y en los ascensores serán telescópicos.

97.2.4. Las cabinas de ascensores tendrán unas dimensiones mínimas de 1,10 x 1,30 metros.

97.2.5. Los pasillos de uso público tendrán una anchura mínima de 1,30 metros.

97.2.6. Se dispondrán aseos que permitan el giro en un círculo de 1,50 metros de diámetro, dotados de asideros en las piezas sanitarias y lavamanos situados a ochenta (80) centímetros de altura.

Artículo 98. PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

98.1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, y cuantas normas legales o reglamentarias estuvieran vigentes en la materia.

98.2. Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determine la Normativa vigente, o en su defecto los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

98.3. Los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso residencial, deberán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.

98.4. Lo establecido en estas Normas se entiende sin perjuicio de la prevalencia de las normas legales y reglamentarias sobre prevención de incendios y protección civil, o de las instrucciones técnicas y circulares emitidas por el órgano competente, y de las determinaciones contenidas en el Plan Regional de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Canarias (PLATECA)

Artículo 99. CONDICIONES ESPECIALES EN GARAJES Y TALLERES.



En los locales destinados a la guarda, depósito y reparación de vehículos automóviles se tomarán las siguientes medidas de precaución:



99.1. Constructivas:

99.1.2. El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

99.1.3. Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquina, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura durante noventa (90) minutos y estancas al humo.

99.2. De ventilación:

Se cumplirán las condiciones de ventilación de Garajes citadas en el articulado del presente Plan Parcial.

99.3. En los medios de iluminación:

La iluminación artificial de los garajes y talleres se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones legales y reglamentarias e instrucciones técnicas vigentes sobre la materia.

99.4. Dotaciones de prevención:

99.4.1. Se instalarán aparatos de extinción de incendios de cinco (5) kilogramos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco de forma que correspondan cuatro (4), como mínimo, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de local o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a cincuenta (50) metros cuadrados. En los locales de más de mil (1000) metros cuadrados se contará con un carro extintor de

polvo de cincuenta (50) kilogramos de capacidad y otro más por cada tres mil (3000) metros cuadrados adicionales.

En los locales de superficie superior a seis mil (6000) metros cuadrados se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de tres y media (3,5) atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada quinientos (500) metros cuadrados de planta, con manguera suficiente par alcanzar toda la superficie.

99.4.2. Si la mencionada superficie de quinientos (500) metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos dos (2) extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre soportes en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de control de caducidad e instrucciones para su uso. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

99.4.3. En las urbanizaciones de nueva implantación, los locales de más de dos mil (2000) metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra Incendios.

99.4.4. Si los locales tuvieran tres (3) plantas y superficie superior a seis mil (6000) metros cuadrados, contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública.

99.4.5. Se instalarán en cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción superior a doscientos (200) metros un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar materiales que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

Se instalarán, para las mismas dimensiones, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.).

Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.



99.4.6. No será necesario prever aparatos de extinción en los locales de menos de cincuenta (50) metros cuadrados de superficie pero deberán disponer de un depósito de arena de más de veinticinco (25) litros de capacidad y una pala para lanzamiento.

Artículo 100. PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS.

100.1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegido por un antepecho de noventa (90) centímetros. Con igual sistema y bajo las mismas condiciones e protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

100.2. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros.

CAPITULO 10. CONDICIONES DE ESTETICA

Artículo 101. DEFINICION

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen exterior de las edificaciones

Artículo 102. FACHADAS

- Se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública o desde otros edificios. En particular, cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa queden medianeras al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color que los de la fachada principal.

- La composición de los huecos no podrá obedecer a la transposición simple del uso interior a la fachada, evitando en especial la expresión exterior directa de las dependencias de servicio.
- En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o insuficiente protección de la obra puedan perjudicar el decoro de la vía pública.
- Cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa hayan de quedar paredes ciegas al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color de la fachada principal.

Artículo 103. INSTALACIONES EN FACHADAS

- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir mas de treinta centímetros (30) del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estática de la misma.
- La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá el estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética del la fachada y sin romper su cerramiento.
- Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada e menos de tres metros sobre el nivel de la acera.

Artículo 104. CUERPOS VOLADOS

- Se entiende por cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, balconadas y terrazas.
- Los elementos volados, como aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, persianas, etc.. se limitarán en su vuelo atendiendo a sus características arquitectónicas y a las características del entorno. En ningún caso superarán la dimensión del cuerpo volado correspondiente.
- Los cuerpos volados, pueden ser cerrados, semicerrados y abiertos.
 - a) Cuerpo volado cerrado: Los que tienen todos sus lados con cerramiento fijos.
 - b) Cuerpo volado semicerrado: los que tienen algún lado con cerramientos fijos.
 - c) Cuerpo volado abierto: los que tienen libre todo su contorno.



- El límite lateral del vuelo se situará a una distancia de 0,80 metros de la línea de medianería. El Plano límite frontal de vuelo será paralelo a la línea de fachada en todo su desarrollo.
- Las características dimensionales y el tipo de los cuerpos volados vienen determinados por el ancho de la calle, la altura de la edificación y la situación del edificio, según se deduce del cuadro siguiente extraído de las N.N.S.S. Municipales de San Miguel de Abona – Revisión 1ª Fase:

Ancho calle	Altura edificación	Cuerpos volados		Tipo
		DF.	O.	
Hasta 6m	2	0	0	-
6-9m	Hasta 3	40 cm	50%	Abiertos
9-12m	Hasta 4	60 cm	50%	Mixtos 50% máximo
12-15m	Hasta 5	90 cm	60%	Mixtos 50% máximo
15m	5	100 cm	60%	Mixtos 50% máximo

DF: Distancia Frontal de vuelo

O: Ocupación Frente de Fachada

Artículo 105. PORTALES Y ESCAPARATES

- La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.
- En aceras de anchura menor de 1,50 metros, no será permitido saliente alguno.

Artículo 106. TOLDOS

- Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros.

Artículo 107. ANUNCIOS

Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones.

- Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de durabilidad y estética.
- En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de ancho inferior a 90 cm, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 50 cm del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima una cuadrado de 40 cm de lado y dos milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas.
- Los anuncios colocados en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una franja de setenta (70) centímetros de altura máxima adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
- Los anuncios luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 m. Sobre la rasante de la calle o terreno. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia a los usuarios de las viviendas con huecos situados a menos de 10 metros del anuncio o quince metros si lo tuviera enfrente.
- En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan, en general, las condiciones de este Plan y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse anuncios sujetándose a las prescripciones establecidas para estos.
- Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica de al menos, la parte de la fachada afectada con el anuncio que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior al de aquel.



Artículo 108. MEDIANERIAS

- Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene al Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana.
- En el caso de que el cerramiento se sitúe en la alineación, será de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno. Cuando por el contrario la superficie a cercar incluya terrenos que habrán de pasar a uso público, el cerramiento se limitará a una valla transparente y desmontable.

Artículo 109. CERRAMIENTOS

- El cerramiento de las parcelas edificadas hacia la vía pública en zonas de jardín delantero o edificación aislada que no precisen muros de contención de tierras será total, y de características análogas a los tradicionales en la zona, o en su defecto, mediante muro ciego de altura media no superior a 1,20 metros y reja transparente sobre el mismo hasta una altura total máxima de 3,00 metros. En zonas de edificación a media ladera que precisen muros de contención de las parcelas respecto a la vía pública, se autorizará para estos hasta 3 metros de altura máxima y dos metros de altura media, debiendo quedar en todo caso el jardín delantero y sus desniveles comprendidos bajo un plano inclinado a cuarenta y cinco grados que tenga por generatriz la coronación del muro de contención.
- En aquellos edificios aislados que por razón de su destino requieran especiales medidas de seguridad, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio previo informe favorable del proyecto por la Oficina Técnica Municipal.
- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 110. JARDINES DELANTEROS

- Los jardines delanteros no podrán ser ocupados por sótanos, rampas, escaleras u otros elementos constructivos en forma que desvirtúe su carácter vegetal, visualmente incorporado a la calle y configurador esencial de su paisaje.
- Todos los jardines delanteros deberán dotarse al menos de un árbol de porte por cada 5 metros de fachada o fracción.



TITULO SEGUNDO: Desarrollo y Ejecución del Plan



Capítulo I. Disposiciones sobre licencias

Artículo 111. Consultas e informes.

Los Administrados tienen derecho a todo tipo de información referente a este Plan Parcial, a cuyo efecto se facilitará cualquier tipo de información en la Oficina Técnica Municipal. También tendrán derecho a un informe urbanístico que se emitirá por escrito sobre cualquier parcela que está afectada por el Plan Parcial, previo pago de las tasas correspondientes.

Artículo 112. Alineaciones y rasantes.

Todo Administrado podrá pedir a la Administración el señalamiento sobre el terreno de las líneas y rasantes oficiales que corresponden a una determinada finca.

La solicitud para la misma deberá ir acompañada de un plano de situación, en el que se refleje la posición de la misma respecto a la vía pública y a escala mínima de 1:2000, lo suficientemente claro como para no ofrecer lugar a dudas sobre su ubicación. En cualquier caso habrá que pagar las tasas correspondientes, y el ayuntamiento está obligado a contestar en el plazo de un mes a partir de la fecha de la presentación de la instancia.

Artículo 113. Actos Sujetos a Licencia urbanística.

Estarán sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable los actos de construcción y edificación y uso del suelo y, en particular, los señalados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio, y en el artículo 166 de La Ley de Ordenación del Territorio de Canarias (LcOT 99) de 16 de abril de 1999.

- a) Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de compensación o reparcelación.
- b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.



- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
- d) Las obras de modificaciones o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, las edificaciones y las instalaciones de toda clase
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualesquiera que sea su uso. Asimismo, la modificación del número de sus unidades funcionales susceptibles de uso independiente.
- f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- h) La primera utilización y ocupación de las edificaciones e instalaciones en general.
- i) La modificación del uso de las edificaciones e instalaciones.
- j) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los trabajos de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que las operaciones para labores agrícolas tengan tal consideración.
- k) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- l) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- m) Los cerramientos de fincas, muros y vallados.
- n) La apertura de caminos, así como modificación o pavimentación
- o) La ubicación provisional o permanente de edificaciones y construcciones prefabricadas e instalaciones similares.
- p) La instalación de invernaderos y cortavientos
- q) La tala o poda de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de arboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
- r) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- s) Las construcciones e instalaciones que afecten al subsuelo.
- t) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos, u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
- u) Cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- v) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación de recursos naturales, territorial o urbanístico.

Artículo 114. Contenido de las licencias.

Se considera incluido en el acto de concesión de licencia todas las disposiciones que figuran en el presente Plan y subsidiariamente, serán de aplicación las de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias Municipales de San Miguel de Abona - Revisión 1ª Fase.

El titular de la licencia se verá obligado a satisfacer los gastos ocasionados por el Ayuntamiento, y reparar los daños surgidos durante la obra de los elementos de la Urbanización, a tal efecto, el Ayuntamiento solicitará un depósito de garantía, mediante aval bancario.

Artículo 115. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.

Será de aplicación lo expuesto en el artículo 169 de La Ley de Ordenación del Territorio de Canarias (LcOT 99) de 16 de abril de 1999.

- 1) Las licencias urbanísticas que supongan la realización de obras, se otorgarán con unos plazos determinados para el comienzo y finalización de las mismas. Si dichas licencias no indican expresamente dichos plazos, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de los de un año para iniciar las obras y dos años para terminarlas.
- 2) El ayuntamiento podrá conceder prórrogas de los plazos de la licencia urbanística por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o finalización de las obras, siempre que los actos de la licencia urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.
- 3) El órgano competente para conceder la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, su caducidad, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los puntos anteriores. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística que esté en vigor.

Artículo 116. Solicitud de licencias.

Las solicitudes se formularán mediante instancia dirigida a la alcaldía, y suscrita por el interesado, con sus datos personales, acompañado situación de la finca para la que se solicita licencia, con tres ejemplares del proyecto técnico visado por el colegio profesional correspondiente. Esta solicitud irá acompañada del certificado de alineaciones y rasantes, plano de situación a escala mínima 1:2000, Proyecto técnico en el que se especificará la documentación precisa, para que de su examen pueda deducirse que cumple con puntualidad estas normas. Este proyecto constará, como mínimo, de planos técnicos en los que se desarrollarán gráficamente todos los aspectos del Proyecto, Memoria justificativa cumplimentando las determinaciones del plan, presupuesto de las obras a realizar y pliego de condiciones.

Artículo 117. Documentación para la solicitud de licencia de urbanización.

Los proyectos de Urbanización tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan Parcial, y deberá cumplimentar las especificaciones marcadas en el artículo 15 de la Ley de Suelo, y cuya documentación se especifica en el artículo 69 del Reglamento del Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio) y en en el artículo 6.17 de las N.N.S.S. Municipales de San Miguel de Abona - Revisión 1ª Fase.

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico – administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones
- Cuadro de precios descompuestos
- Presupuesto.

No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico – administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

Estos proyectos pueden desarrollarse por fases, por zonas o por elementos específicos de la urbanización.

Artículo 118. Licencia de Obras menores y Licencia provisional.

Tendrán consideración de obras menores las que con tal carácter se relacionan a continuación.



- a) Las realizadas en la vía pública
- b) Las obras auxiliares de la construcción
- c) Las obras de mejora, reparación, conservación y mantenimiento de edificaciones

La solicitud de licencia de obras menores irá acompañada de un documento donde se haga una pequeña descripción de la obra a realizar, con un plano de situación a escala 1:2000, y un presupuesto estimado de las obras a ejecutar. No se podrán conceder Licencias Provisionales en aquellas parcelas sin calificación de solar.

Capítulo II. Normas de Edificación

Artículo 119. Prescripciones Observables en la Ejecución de las obras

Al inicio de la ejecución de las obras durante todo su transcurso se acatarán las siguientes prescripciones:

- a) Construir el correspondiente vado de acera.
- b) Mantener el buen estado de la vía pública, y acera libre de materiales, mantener en buen estado la valla de obra y demás elementos de seguridad.
- c) Observar las normas de carga y descarga, limpieza apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros.

En toda obra de ejecución se tendrá a disposición de la inspección municipal los siguientes documentos:

- Documento original de la Licencia Urbanística emitida por el órgano administrativo competente.
- Proyecto Técnico visado por el Colegio Oficial.
- Acta de Alineaciones y Rasantes.

- Plan de Seguridad y Salud, y acta de aprobación firmada por un técnico competente según establece el RD 1626/1997 de 24 de octubre.



Artículo 120. Personas Responsables

Tomando como referencia lo establecido en la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias (LcOT 99) de 16 de abril de 1999 en su artículo 189, de las personas responsables:

Serán responsables las personas físicas o jurídicas que infrinjan lo prevenido en este Plan, en especial en las obras, instalaciones, construcciones, edificaciones, actividades o usos del suelo ejecutados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad o contraviniendo sus condiciones o incumpliendo las obligaciones para su ejecución:

1. Los promotores y constructores de las obras o instalaciones, actividades o usos y los titulares, directores o explotadores de los establecimientos, las actividades o los usos, así como los técnicos titulados directores de las obras y de las instalaciones.
2. Los titulares o miembros de los órganos administrativos y los funcionarios públicos por razón de sus competencias y tareas y, en su caso, de su inactividad en el ejercicio de estas.

Artículo 121. Abandono o paralización de las obras

No se permitirá que las obras, una vez iniciadas, queden sin concluir, de forma que afecte al resto de la vía pública o mermen las condiciones estéticas de la zona.

En el supuesto de que las obras quedaran paralizadas, sin perjuicio de las medidas de pueda tomar la autoridad municipal, se comunicará al Ayuntamiento.

El titular de la licencia se verá obligado a satisfacer los gastos ocasionados por el Ayuntamiento, y reparar los daños surgidos durante la obra de los elementos de la Urbanización, a tal efecto, el Ayuntamiento solicitará un depósito de garantía, mediante aval bancario.

Artículo 122. Conclusión de las obras

Una vez concluidas las obras el promotor deberá retirar los elementos constructivos sobrantes, así como reparar pavimentos, arbolados e instalaciones y cuantos elementos urbanos hubieran resultado afectados.

El titular de la licencia deberá comunicar al ayuntamiento, en el plazo de treinta (30) días, la conclusión de las obras, mediante escrito al que deberá acompañar el certificado final de obra, visado por el Colegio Oficial respectivo, y los planos de cimentación y estructura afectados, así como las modificaciones introducidas en las obras de ejecución.

Capítulo III. Sistema de urbanización

Artículo 123. Costes de Urbanización

El Reglamento de Gestión urbanística (R.D. 3288/1978, de 25 de agosto) establece en su capítulo III (costes de urbanización) que los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

1. El importe de las obras de urbanización comprende los siguientes conceptos:
 - a) Obras de vialidad.
 - b) Obras de saneamiento
 - c) Suministro de agua
 - d) Suministro de energía eléctrica, conducción y distribución y alumbrado público
2. También será de cuenta de los adjudicatarios de terrenos, el coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales y de los proyectos de urbanización y el importe total de los gastos de reparcelación y compensación.

Artículo 124. Convenio de Urbanización.

La aplicación del sistema de urbanización obliga a la firma de un convenio entre el ayuntamiento y la propiedad, con las siguientes bases:

1. Cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de urbanización Normal.

2. Cesión gratuita de los terrenos previstos en las normas Subsidiarias como al de viario, zonas verdes, equipo y 10% de aprovechamiento medio. Esta cesión se hará de acuerdo entre la propiedad y Ayuntamiento, de acuerdo con la propuesta del Plan Parcial o bien en el momento de la aprobación del proyecto de compensación correspondiente.
3. Los compradores de solares se integrarán en la junta de compensación (ente corporativo de Derecho Público) y asumirán las obligaciones de mantenimiento y servicios de urbanización.
4. El Ayuntamiento colaborará en aquellas obras de urbanización que puedan tener interés general en el Plan.



TITULO TERCERO: Reglamentación de la Edificación



Capítulo I:

Artículo 125. Tipos de edificación

Los tipos de edificación que afectan al presente Plan Parcial, están preestablecidos en las N.N.S.S. de San Miguel de Abona (Revisión 1ª Fase) a través de su Ficha nº6, relativa al Sector S.U.R.4 El Monte.

Dichos tipos son:

1. **Alineada a vial.** Es aquella que se desarrolla entre medianeras, con patios de luces y cuya línea de fachada coincide o es paralela a la alineación de vial.
2. **Edificación de Ciudad Jardín.** Es aquella edificación que ocupando parte del solar no forma medianera con las colindantes. Sus piezas vivideras ventilan directamente al exterior y la línea de fachada puede coincidir o no con la alineación al vial.
3. **Edificación abierta.** Es aquella que ocupando parte del solar no forma medianera con las colindantes. Sus piezas vivideras ventilan directamente al exterior y la línea de fachada coincide o es paralela a la alineación del vial.

Capítulo II: De la edificación alineada a vial

Artículo 126. Condiciones de parcelación

Se consideran solares edificables, aquellos que cumplan las siguientes condiciones.

1. Tendrán un frente mínimo de 6,50 metros y una superficie mínima de 80 metros cuadrados.
2. El parcelario propuesto por el plan de ordenación se entiende como mínimo, pudiendo reagruparse las parcelas pero no subdividirse las existentes. Podrán replantearse nuevas reparcelaciones siempre que cumplan con el punto previsto en el apartado anterior.



Artículo 127. Regulación de altura

La edificación cumplirá de modo simultaneo, con la altura reguladora máxima (A.R.M.) y el número máximo de plantas permitidas.

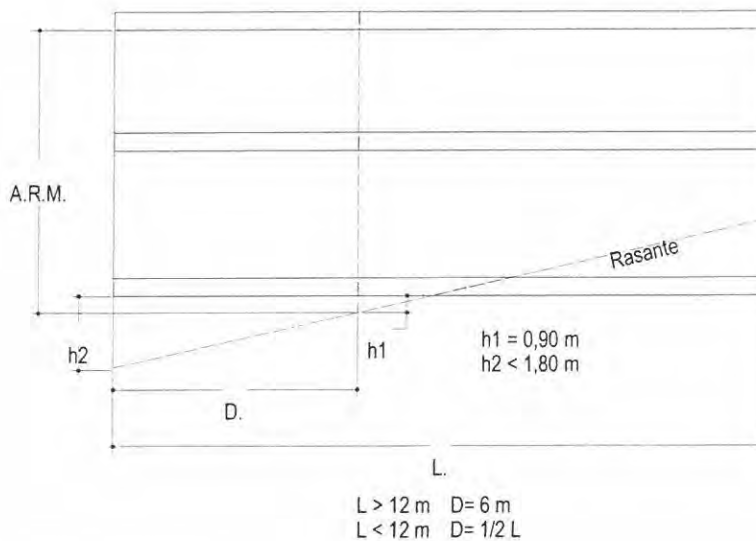
La A.R.M. se medirá por la distancia en metros desde la rasante de la calle, al nivel de la cara inferior del último forjado, y se medirá en la vertical trazada en el centro de la fachada para desarrollos inferiores de doce (12) metros y a seis (6) metros del punto mas bajo para desarrollos de mas de doce (12) metros, de acuerdo con el cuadro adjunto.

1 planta y 3,80 metros de altura
2 plantas y 7,04 metros
3 plantas y 10,28 metros

La altura reguladora máxima se deducirá de la formula $ARM = 3,80 \text{ m} + 3,24 (n-1)$ (donde n es el número de plantas del edificio)

Las plantas retranqueadas se considerarán incluidas dentro de la altura reguladora máxima.

Ningún punto del forjado techo de la planta baja estará respecto de la rasante a una altura inferior a 2,40, ni el forjado piso de la planta baja estará a una altura superior a 1,40 m.



Artículo 128. Altura de Pisos.

1. La altura máxima para la planta baja para usos no residenciales no sobrepasará los 3,80 metros de piso a techo como máximo, y 3,00 como mínimo.

2. La altura libre mínima de cualquier planta de piso a techo no será inferior a 2,50 metros, salvo en sótanos destinados a garaje, cuya altura libre mínima podrá reducirse a 2,25 metros.
3. En cualquier planta podrá superarse la altura máxima, siempre que se respete la altura reguladora máxima.

Artículo 129. Altura en solares en esquina o que den a dos calles opuestas.

1. Las edificaciones en esquinas deberán cumplir la A.R.M. en todos sus frentes.
2. En parcelas que den a dos calles opuestas, se deberá cumplir la A.R.M., en cada una de ellas, afectando la altura de cada calle a la mitad del fondo de la parcela.

Artículo 130. Patios de manzana.

1. Será obligatoria la existencia de espacios libres exentos de toda ocupación edificatoria cuando así se señale en los planos de ordenación. Estas alineaciones tendrán análoga validez que las alineaciones a espacio público o calle.
2. No se permite ningún tipo de edificación en este ámbito, excepto en el caso de ser subterránea y esté destinada a garaje.

Artículo 131. Patios de luces

1. La dimensión mínima de estos patios se fija de modo que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a la cuarta parte de la altura y no menor de 3 metros.
2. La altura se medirá desde el nivel de piso mas bajo a que llegue al patio, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.
3. Podrá reducirse la menor dimensión del patio en una proporción de 0,30 m por cada metro, y nunca inferior a 3X3 m.

Artículo 132. Claraboyas en patios interiores

Los patios interiores podrán cubrirse mediante claraboyas que ocupen la totalidad del mismo y tenga una superficie de ventilación perimetral no menor de la mitad de la superficie del patio que cubren.



Artículo 133. Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura sólo se permiten pabellones para albergar la escalera, depósitos de agua, dependencias para instalaciones y lavaderos, computándose a efectos de la edificabilidad máxima. La ocupación máxima será el 25% de la superficie de la cubierta.
2. La altura libre máxima de estos pabellones será de 2,50 metros.

Artículo 134. Características de los jardines delanteros.

1. Se entiende por tal el espacio previo comprendido entre la alineación de vial y la línea de fachada.
2. La alineación de vial deberá definirse mediante un cerramiento frontal contiguo constituido por una parte maciza de 1,20 metros y una verja que no podrá superar los 0,80 metros de altura.
3. El proyecto definirá las características geométricas de este cerramiento.

Artículo 135. Uso y ocupación del jardín delantero.

1. No se permitirá otro uso ni ocupación que el estricto de jardín, no pudiendo ser ocupado por construcciones permanentes excepto rampas de acceso a edificios, instalaciones, etc.
2. La rasante del jardín debe ser sensiblemente análoga a la de la calle, no permitiéndose diferencias superiores a 1,40 m.
3. Será obligatorio plantar un árbol de porte cada 5 metros o fracción de fachada del jardín delantero.

Artículo 136. Alineaciones y Chaflanes.

1. Las alineaciones, tanto exteriores como interiores, de patios de manzana estarán definidos en los Planos de Ordenación.
2. Todas las esquinas de las manzanas de la zona alineada a vial, tendrán chaflanes de 2 metros, perpendiculares a la bisectriz de la esquina.

Artículo 137. Aparcamientos

1. Será obligatorio establecer en el interior de cada parcela un mínimo de una plaza de garaje por cada vivienda.

Capítulo III. De la Edificación Ciudad Jardín



Artículo 138. Condiciones de las parcelas en Edificación Ciudad Jardín

1. Su superficie máxima será de 300 m².
2. Su forma y dimensiones deben ser tales que pueda inscribirse en el un círculo de 15 m de diámetro.

Artículo 139. Ocupación máxima

1. La ocupación máxima será del 35% de la parcela neta, sin contar calles.

Artículo 140. Altura máxima de edificación.

1. La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas para cualquier fachada.
2. Cualquier planta abuhardillada se computará como planta.
3. La altura desde el terreno circundante hasta la parte inferior de alero o cornisa de coronación de la edificación se fija de la siguiente forma:
 - a.- Para edificaciones de una planta en 4.5 m en cubiertas planas y a 6.10 m a borde inferior de cumbre en cubiertas inclinadas.
 - b.- Para edificaciones de dos plantas en 7.00 m en cubiertas planas y a 8.50 m a borde inferior de cumbre en cubiertas inclinadas.

Artículo 141. Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura sólo se permiten pabellones para albergar la escalera, depósitos de agua, dependencias para instalaciones y lavaderos, computándose a efectos de la edificabilidad máxima. La ocupación máxima será del 20% de la semisuma de las superficies de las 2 plantas.

Artículo 142. Edificabilidad máxima.

1. Se aplicará un índice 0,5 m²/m².

Artículo 143. Retranqueos

1. La edificación quedará separada con fachadas por todos sus costados y retranqueada como mínimo 5 metros a vial y 3 metros de todos sus linderos.
2. Solo podrán adosarse 2 edificaciones cuando sin aumento de la edificabilidad se proyecten y construyan simultáneamente, y siempre que no queden muros de

contigüedad al descubierto. En los espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín.

3. Se permite adosar al lindero instalaciones auxiliares tales como garajes, cuartos de instalaciones, etc.. con las siguientes condiciones:

- a) Estarán comprendidas dentro de la ocupación y edificabilidad permitidas
- b) Su máxima altura será de 3,00 metros
- c) No podrán tener una longitud superior a los 9,00 metros.
- d) Su cubierta no será transitable.

Artículo 144. Salientes y vuelos

1. Solo se permiten dentro de la ocupación permitida

Artículo 145. Sótanos y semisótanos.

1. Los sótanos y semisótanos nos serán habitables y sólo se podrán usar para garajes, bodegas o trasteros. Su altura mínima será de 2,30 m.
2. La altura del forjado techo del sótano no superará los 1,20 m sobre cualquier punto del terreno. En caso contrario tendrá consideración de planta.
3. La ocupación del sótano no podrá superar el 40% de la superficie de la parcela, ni ocupar la zona del jardín delantero.

Artículo 146. Aparcamiento

1. Será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de una plaza de garaje por vivienda.

Artículo 147. Cerramientos

1. La parcela será vallada con un cerramiento macizo hasta una altura de 1,20 metros y el resto hasta 2,20 metros será transparente, a la calle, pudiendo ser ciego hasta 2,00 metros en los linderos que no den a vía o espacio público.
2. El aparcamiento en superficie no ocupará la zona de jardín delantero.

Artículo 148. Jardines

1. Se considerará como tal la superficie de las parcelas no ocupada por la edificación, que en ningún caso será inferior al 65% de la superficie de ésta.

2. Como mínimo el 50% de esta superficie se destinará a zona ajardinada, con un árbol de porte por cada 30 m² de parcela total

Artículo 149. Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

1. En el caso de que se precise la nivelación del suelo en terrazas para la adaptación de la casa al terreno deberá cumplirse: Las terrazas en los lindes de parcela no podrán superar 1,50 m por encima y 1,50 m por debajo, de la cota natural de la linde.
2. No podrá existir ningún muro de contención interior de parcela o en lindero superior a 3,00 m de altura, con un escalonamiento de 1,00 m como mínimo.

Artículo 150. Construcciones auxiliares.

1. Se considerarán incluidas dentro del volumen edificable de la parcela y habrán de cumplir las condiciones de ocupación.
2. No superará una planta de altura, ni 2,50 m de altura reguladora. En ningún caso cualquiera de sus elementos constructivos será superior a los 3,00 m.
3. No se considerarán como tales los elementos de construcción no permanente como pérgolas, invernaderos, etc.

Artículo 151. Construcciones conjuntas.

No se permitirá realizar edificaciones de carácter plurifamiliar.

Capítulo IV. De la Edificación Abierta (Uso Dotacional)

Artículo 152. Condiciones de Parcelación

Ninguna parcela edificable tendrá una superficie inferior a 500 m². El frente mínimo no será inferior a 16 m. y deberá poder inscribir un círculo de 16 m de diámetro.

Artículo 153. Edificabilidad máxima de la parcela

No será mayor de 0,60 m²/m²

Artículo 154. Ocupación máxima

Será el 40% de la superficie de la parcela

Artículo 155. Altura máxima de edificación

La altura máxima de edificación será de 3 plantas.

Artículo 156. Construcción por encima de la altura

Se regirá según lo establecido en el capítulo III, referente a la edificación en ciudad jardín, a este respecto.

Artículo 157. Sótanos

La ocupación del sótano no sobrepasará el 60% de ocupación de la parcela, que en ningún caso podrá coincidir con la zona del jardín delantero, que deberá mantenerse libre de ocupación

Artículo 158. Retranqueos

La edificación se separará cinco (5) metros de la alineación de la calle y los linderos.

Artículo 159. Separación de bloques

La distancia entre bloques no será menor que $\frac{3}{4}$ de su altura, con un mínimo de cinco (5) metros. Podrán adosarse dos bloques de distintas parcelas cuando se haya convenido con el propietario colindante.

Artículo 160. Vuelos

Se admitirán cuando estén incluidos dentro del 40% de la ocupación máxima

Artículo 161. Jardines

1. Se considerará como tal la superficie de las parcelas no ocupada por la edificación, que en ningún caso será inferior al 40% de la superficie de esta.
2. Como mínimo el 50% de esta superficie se destinará a zona ajardinada, con un árbol de porte por cada 30 m².

Artículo 162. Construcciones auxiliares.

Se regirá según lo establecido en el capítulo III, referente a la edificación en ciudad jardín, a este respecto.

Capítulo V. Condiciones Higiénicas de las Edificaciones.

Será de aplicación el articulado del Decreto 47/1991 de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.



Artículo 163. Condiciones generales de habitabilidad.

Todas las viviendas darán a la calle o espacios públicos quedando expresamente prohibidas aquellas que no cumplan esta condición. Queda prohibida la construcción de viviendas en sótanos y semisótanos.

Artículo 164. Frente mínimo de Fachada.

Toda vivienda dispondrá de un frente mínimo de fachada no inferior a 6,5 metros.

Artículo 165. Superficie útil construida y Superficie construida.

Se define la superficie útil o habitable aquella comprendida dentro del perímetro interno de los cerramientos de cada espacio.

A efectos del computo de superficie útil se incluyen los espacios exteriores cubiertos de uso privativo, como terrazas, miradores, solanas, al 50% de la superficie.

No se considerará como útil la superficie de suelo cuya altura libre sea inferior a 2,20 metros.

Como superficie construida se incluyen todas aquellas de la edificación que están cubiertas.

La vivienda tendrá como mínimo una superficie útil deducida del cuadro siguiente:

nº personas	2	3	4	5	6	n
Superficie útil mínima	36	46	56	66	76	36+(n-2)10

Artículo 166. Altura libre mínima

La altura libre mínima de la vivienda será de 2,50 metros.

Artículo 167. Programa funcional mínimo

La vivienda constará de: cocina, estar-comedor, baño y dormitorio.

Las superficies mínimas serán establecidas en el artículo 171 de las presentes ordenanzas.

Artículo 168. Condiciones de iluminación

Toda pieza habitable tendrá iluminación natural través de un hueco, cuya superficie no sea inferior a 1/8 de superficie útil, de esta norma se exceptúan los cuartos de aseo y los baños.



Artículo 169. Condiciones de ventilación

La cocina dispondrá de un conducto de evacuación de humos directo al exterior. En baños y aseos se permite ventilación por cualquier sistema de chimenea, que garantice una ventilación adecuada. En caso de ventilación por Shunt, será obligatoria la colocación de una rejilla en la zona inferior de la puerta para garantizar la circulación del aire, y correcto funcionamiento del sistema de ventilación.

Artículo 170. Huecos de paso

Los huecos libres mínimos de paso se establecen en función del uso de las piezas a las que abran, a razón de:

- Acceso: 0,82 metros
- Paso: 0,72 metros
- Baños/Aseos: 0,62 metros

Artículo 171. Ancho mínimo de pasillos y escaleras.

Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 90 cm, permitiéndose estrechamientos puntuales no menores de 85 cm. Las escaleras interiores de viviendas tendrán un ancho mínimo libre de paso de 80 cm.

Artículo 172. Condiciones superficiales y dimensionales

En el cuadro que se acompaña se especifican para cada pieza sus condiciones superficiales y dimensionales mínima. Estas últimas se regulan mediante la posibilidad de inscribir los rectángulos teóricos que se determinan.

Piezas	Sup. Min.	Dimensiones min.
Estancia	14 (1)	2,70x3,00
Estancia/cocina	20 (2)	2,70x3,00
Estancia/cocina/dormitorio	30	2,70x3,00
Cocina	7 (3)	1,70x2,50
Dormitorio doble	10	2,50x2,50

Dormitorio sencillo	6	1,90x2,50
Baño	-	1,40x1,90
Aseo	-	1,00x1,50
Vestíbulo	-	1,10x1,10
Pasillo/distribuidor	-	0,85
Solana/tendedero	-	1,70x1,00
Galeria/corredor	-	0,90



- (1) La superficie mínima se refiere a un programa de 1 dormitorio, y se verá incrementada a razón de 2 m², por cada dormitorio de mas que exista.
- (2) La superficie mínima se refiere a un programa de 1 a 2 dormitorios, y se verá incrementada a razón de 4 m², por cada 2 dormitorios o fracción de más que existan.
- (3) La superficie mínima se podrá dividir en 5 m² para cocina y 2 m² para lavadero anexo.

Artículo 173. Normas básicas de Instalaciones.

Las instalaciones se ajustarán a las disposiciones básicas de obligado cumplimiento y se harán constar expresamente en la memoria de los proyectos de ejecución, y en todo caso, se ajustarán a las siguientes:

1. Normas básicas para la instalación interior de suministro de agua
2. Reglamento Electrotécnico de baja tensión
3. Normas para Instalaciones de Gas en Edificios.
4. Condiciones Acústicas de los Edificios
5. Condiciones Térmicas de los Edificios
6. Condiciones de Protección contra Incendios

Artículo 174. Aislamiento.

Los cerramientos de fachada y medianerías en vivienda garantizarán un aislamiento térmico y acústico mínimos iguales a los proporcionados por una pared de bloques huecos de hormigón vibrado de 20 cm de espesor.

Artículo 175. Iluminación y ventilación de Escaleras.

Las escaleras tendrán iluminación y ventilación al exterior en cada planta mediante aperturas de 1,25 m². Esta ventilación e iluminación central mediante claraboya, que tendrá una superficie mínima del 33% de la total del recinto de la escalera.

El hueco de la escalera entre las rampas deberá estar integrado con esta y tendrá una superficie mínima de 1 m², según las soluciones que se indican en el gráfico adjunto.



TITULO CUARTO: Reglamentación de los usos



El título cuarto del presente Plan Parcial, está basado en lo explicitado en los artículos 11.43 al 11.61 de las N.N.S.S. Municipales de San Miguel de Abona (Revisión 1ª Fase).

Artículo 176. Clasificación de los usos

Se entiende por uso de los terrenos o edificaciones el destino que puede darse a los mismos conforme al Planeamiento. Por Razón del régimen jurídico aplicable estos pueden ser públicos o privados.

El Planeamiento organiza el territorio sobre la base de tres usos globales: Residencial, Industrial y Rústico; y un conjunto de usos complementarios cuya misión es servir como soporte estructural de los citados usos globales.

Los usos complementarios se clasifican en tres grupos:

- a) Comunicaciones y otras infraestructuras
- b) Espacios libres.
- c) Usos de la edificación.

Dentro de cada uno de estos tres grupos se establecen las siguientes clases y categorías

<u>Comunicaciones y otras Infraestructuras</u>	Carreteras y Caminos: Categorías	1ª Autopistas 2ª Carreteras Generales 3ª Carreteras Locales 4ª Caminos
	Red viaria Urbana: Categorías	1ª Rambla 2ª Vías con mediana 3ª Vía de doble sentido 4ª Calle ordinaria 5ª Peatonal 6ª Serventía 7ª Aparcamiento
<u>Espacios libres: Categorías</u>		1ª Parque Municipal 2ª Parque urbano 3ª Plaza 4ª Juego niños 5ª Verde peatonal
<u>Usos de la edificación: Clases</u>		1ª Vivienda 2ª Residencial 3ª Comercial 4ª Oficinas 5ª Industrial 6ª Espectáculos 7ª Salas de Reunión 8ª Religioso 9ª Cultural y Docente 10ª Deportivo 11ª Sanitario Asistencial 12ª Garaje Aparcamiento 13ª Agropecuario



Artículo 177. Simultaneidad de usos.

- Cuando en una misma edificación se localicen varios usos, estos deberán ser compatibles entre sí y cumplir las condiciones que se determinan para cada uno de ellos en este Plan.
- Los usos no comprendidos en la clasificación inicial se asimilarán por analogía a las establecidas en ellas.

Artículo 178. Usos públicos, privados y colectivos

A efectos del régimen jurídico general de los Usos, se diferencian los usos en:

- Usos públicos: Usos y Servicios públicos realizados por la administración o por gestión de particulares sobre bienes de dominio público o privado.
- Usos Colectivos: Privados destinados al público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, club, sociedad, colegio, etc.
- Usos Privados: Privados en bienes de dominio privado.

Se considera Equipo comunitario a los usos públicos y colectivos. En el Suelo destinado a Equipo y de dominio público, podrá otorgarse concesión o derecho de superficie para ser destinado dicho suelo al equipo previsto en el Plan.

Artículo 179. Red Viaria Urbana.

Se entiende por tales los elementos dedicados a la circulación y acceso a las edificaciones dentro de las zonas previstas para los desarrollos urbanos.

Según sus categorías y en lo que afecta al presente Plan Parcial, deberán cumplir las siguientes condiciones:

<u>Categoría 4ª</u> CALLE ORDINARIA	Calle de un sentido de ancho inferior a 12 metros, carriles de 2,50 metros
<u>Categoría 7ª</u> APARCAMIENTOS	Se estará a lo dispuesto en el R.P.L.S.



Artículo 180. Uso. Espacios Libres

Se incluyen en él, las zonas verdes de dominio y uso públicos del sistema general o local destinadas a esparcimiento de la población.

Se consideran las siguientes categorías:

<p>Categoría 2ª PARQUE URBANO</p>	<p>Se precisará una superficie mínima de 5000 m² y poder inscribir un círculo de 30 m. Su tratamiento se adecuará a las características del paisaje, siendo obligatorio el arbolado de porte. Se permite la construcción de arquitecturas propias del parque, como kioscos, templetos, pérgolas, etc.</p>
<p>Categoría 3ª PLAZA</p>	<p>Se precisará una superficie mínima de 400 m² y poder inscribir un círculo de 20 m. Se permitirán condiciones análogas a las del parque urbano.</p>

Artículo 181. Uso de vivienda.

Es el destinado a alojamiento o residencia familiar, estableciéndose dos categorías:

1. Vivienda Unifamiliar. Situada en la parcela, independiente o con acceso propio desde la calle.
2. Vivienda Plurifamiliar. Aquella que tiene acceso y elementos comunes.

Artículo 182. Viviendas de Protección Pública.

- El 20% del suelo residencial útil se destinará a uso prioritario de viviendas de protección pública.

Artículo 183. Uso Residencial

- Es el uso que corresponde a los establecimientos destinados a alojamientos comunitarios o a los del ramo de la Hostelería. Queda prohibido el uso turístico

Artículo 184. Uso Comercial

Corresponde a los locales abiertos al público en los que se ejerzan actividades de tráfico comercial, almacenes comerciales locales para prestación de servicios al público. Se permitirá el almacenamiento de productos, siempre que no estén incluidos dentro del Reglamento de Actividades Molestas, Peligrosas e Insalubres.

Aquellos que por sus características originen molestias, se registrarán por las condiciones para el Uso Industrial (excluido en el presente Plan Parcial)

Se consideran las siguientes categorías:

1. En edificio exclusivo
2. En plantas bajas y/o piso
3. Mercados

Artículo 185. Uso Oficinas

Se incluyen en este las actividades administrativas de carácter público o privado y los despachos profesionales.

Se consideran las siguientes categorías:

1. En edificio exclusivo
2. En plantas bajas y/o piso
3. Oficinas profesionales anexas a propia vivienda.

Artículo 186. Uso Industrial

El uso Industrial, al que se refiere al ART.11.52 de las NNSS de San Miguel de Abona (Revisión 1ª Fase) quedará totalmente prohibido dentro del ámbito del presente Plan Parcial.

Artículo 187. Uso de espectáculos

Comprende a los locales abiertos al público y destinados a la exhibición de cualquier tipo de representación, atracción, exposición, competición, etc.

Se consideran las siguientes categorías:

1. Locales de mas de 1000 espectadores



2. Locales de 250 a 1000 espectadores
3. Locales hasta 250 espectadores



Artículo 188. Uso de salas de reunión

Comprende los locales abiertos al público y destinados al esparcimiento y recreo comunitarios.

Se consideran las siguientes categorías:

1. Casinos, cafés, bares, tabernas y restaurantes de más de 300 m².
2. Los anteriores hasta 300 m².

Artículo 189. Uso religioso

Comprende los locales abiertos al público destinados a la práctica del culto, cualquiera que fuera la confesión.

Se consideran las siguientes categorías:

1. Conventos
2. Iglesias y centros parroquiales

Artículo 190. Uso cultural y docente.

Comprende los locales destinados a la práctica de la enseñanza y al desarrollo de la cultura en cualquier modalidad.

Se consideran las siguientes categorías:

1. Centros Culturales.
2. Centros de Preescolar, Enseñanza Primaria, E.S.O. y C.O.U.
3. Academias con menos de 50 alumnos.

Artículo 191. Uso deportivo

Se incluyen en él los locales y edificios destinados a la práctica y enseñanza deportiva.

Se consideran las siguientes categorías:

1. Polideportivos cubiertos
2. Polideportivos descubiertos

Artículo 192. Uso Sanitario Asistencial

Es el que corresponde al tratamiento y alojamiento de enfermos

Se consideran las siguientes categorías:

1. Centros entre 100 y 200 camas o más de 4000 m².
2. Centros entre 20 y 100 camas o entre 800 y 4000 m².
3. Centros hasta 20 camas u 800 m² de superficie.

Se incluyen en él los locales destinados a la guarda de vehículos, de motos, incluso zonas de paso, espera, etc.

Se consideran las siguientes categorías:

1. En superficie exterior de parcela
2. En planta piso o sótano

Artículo 193. Uso de espectáculos

Comprende a los locales abiertos al público y destinados a la exhibición de cualquier tipo de representación, exposiciones, etc.

Artículo 194. Uso recreativo

Comprende los locales abiertos al público y destinados al equipamiento y recreo comunitario, como cafés, bares, restaurantes, casinos, etc.





Artículo 195. Uso Comunitario.

Es el que corresponde a edificaciones destinadas a la realización de actividades religiosas, cívicas, asociativas, culturales, etc.

Artículo 196. Uso administrativo y servicio público

Se consideran en él los centros de la administración dedicados a lograr servicios públicos, como administrativos, socio-culturales, mercados, servicios de mantenimiento, etc.

Artículo 197. Usos especiales

Son aquellos no previstos en la anterior clasificación, ya sean de uso público o privado. Para la concesión de licencia de estos usos, irá siempre precedida de un periodo de información pública, con los mismos requisitos que la Ley del Suelo establece para el planeamiento.

Artículo 198. Cambios de uso

El cambio de uso o categoría del mismo requerirá modificación de Plan, pudiendo reemplazarse el uso de vivienda por otros, siempre que estén justificada la demanda de este y tenga la aprobación municipal.

Los espacios destinados a uso público y docente serán irremplazables.

Los usos asistencial, sanitario, comunitario y espectáculo, son permutables entre sí.

En S/C de Tenerife a 31 de Marzo de 2000

El Arquitecto

Juan Luis Hernández Cabrera

